2023. 6. 5.(월) 석간용
이 보도자료는 2023년 6월 5일 오전 06:00부터 보도할 수 있습니다.

동행·매력 특별시 서울

보도자료

담당부서 : 도시계획국 신속통합기획과

('신속통합기획' 총괄)

신속통합기획과장	명노준	2133-1889
신속통합기획2팀장	김현주	2133-8301
담 당 자	최종성	2133-1688
	이은화	2133-1693

사진없음 □ 사진있음 ■ 매수 : 8매

서울시, 상계5동 154-3일대 신속통합기획 확정
…도시와 자연을 품은 동북권 대표 주거단지 조성

- 노원구 소외된 노후 저층 주거지, 신속통합기획 최대규모 4,300세대 주거지로 재탄생
- 역세권, 주변 개발 등을 고려한 용도지역 상향 및 높이 계획 등 유연한 도시계획 적용
- 수락산 등 연계한 축구장 2배 크기의 공원 및 중앙광장 등 녹색생태 주거단지 계획
- 불암산, 수락산 자연경관 조망이 가능하고 지역의 상징이 될 열린 도시경관 창출 기대

□ 서울시가 노원구 상계5동 154-3일대 신속통합기획을 확정하면서, 오랜 기간 개발에서 소외됐던 대상지의 재개발사업이 본궤도에 올랐다. 이 일대는 수락산의 자연경관과 상계역세권의 편의성, 계상초등학교 및 축구장 2배 크기 공원(총 4개소, 약 14,000㎡)등 기반시설까지 두루 갖춘 동북권 대표 주거단지(면적 19.8만㎡, 약 4300세대)로 탈바꿈할 전망이다.

□ 1980년대부터 현재까지 대상지 주변에선 불량거주지 개선을 위한 택지개발사업, 주택공급을 위한 대규모 정비사업, 지하철역 개통 등 지속적인 개발이 추진됐지만, 대상지는 소외돼 개발의 움직임이 없었다.

이로 인해 노후 건축물 밀집, 불법주정차 및 보차혼용 등으로 주거환경이 열악해져 개선이 절실한 실정이다.

□ 대상지는 인근 아파트단지의 재건축시기 도래, 상계재촉지구 개발 등 대대적인 변화가 예상되는 지역으로 서울시는 개발잠재력에 주목했다. 2021년 12월 민간 재개발 후보지로 선정된 후, 신속통합기획을 통한 유연한 도시계획 적용 등으로 대규모 노후 저층주거지 개발의 선도모델이 될 것으로 기대된다.

□ 서울시는 지난 1년간 자치구, 주민, 전문가와 함께 한 팀을 이뤄 원팀 회의, 전문가 의견수렴 등 31차례에 걸친 열띤 논의와 계획 조정 과정, 주민과의 적극적 소통을 거쳐 신속통합기획안을 확정했다.

○ 추진과정에서 주민간담회, 설명회를 통해 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하였고, 기획안에 대한 주민들의 긍정적인 공감대를 이끌어 냈다.

□ 이번에 확정된 신속통합기획안에 따르면 상계5동 154-3일대는 상계역, 계상초등학교, 수락산과 연계한 계획수립을 통해 역세권, 초품아(초등학교를 품은 단지), 숲세권을 모두 갖춘 도시와 자연이 연결되는 주거단지(최고 39층, 약 4,300세대 내외)로 재탄생하게 된다.

□ '도시와 자연이 연결되는 주거단지 조성'을 목표로 6가지 계획원칙을 담았다. 구체적으로, ①효율적 계획을 위한 구역계 정형화 및 종교시설 이전 ②주변 지역을 고려하여 용도지역, 높이 등 유연한 도시계획 적용 ③도시맥락과 어우러지는 보행 및 커뮤니티 연계 ④지역 특성을 고려한 맞춤형 커뮤니티시설 계획 ⑤주민간 소통·교류가 있는 열린 주거단지 조성 ⑥수락산 등 주변지역과 조화로운 도시경관 창출이다.

□ **먼저, 접근성 제고 및 효율적 토지이용을 위해 대상지 남측 일부 필지를 구역에 포함하고 종교시설과 주민센터를 이전해 원활한 사업 시행을 위한 토대를 마련했다.**

○ 대상지 내에는 총 30개 이상의 교회가 존재하며 종교시설 처리 관련 원칙을 설정하여 현재 순차적으로 협의를 진행 중에 있다.

□ **두 번째로, 주변 지역을 고려해 용도지역 상향**(제2종일반주거(7층)→제3종일반주거)**하고 유연한 도시계획을 적용했다. 장래 주변 아파트의 재건축과 상계역의 위상변화 등에 대응하고자 제3종일반주거지역으로 상향하였다. 또한 창의적인 건축디자인을 유도한다는 차원에서, 유연한 높이 계획수립이 가능하도록 했다.**

○ 서울시는 지난 2월 '도시·건축 디자인 혁신방안'을 발표한 바 있으며, 경관, 조망, 저층부 개방, 입면 특화 설계 등 창의혁신 디자인을 적용하는 단지에 대해 높이 계획을 유연하게 적용할 방침이다.

□ **세 번째로, 인접한 수락산, 상계역, 학교, 주변 단지와 맞닿을 수 있도록 단지 경계부에 총 4개소의 공원을 배치했다. 또한 상계역, 수락산 등에서 단지로의 접근성을 높이고자 공원부터 단지 중앙광장을 통과하는 동서·남북 방향의 보행동선을 계획했다. 그리고 보행동선을 따라 주민이용시설을 유기적으로 배치해 보행네트워크 및 주민 소통 활성화를 유도했다.**

□ **네 번째로, 주변 지역 특성, 다양한 세대의 주민 활동과 수요를 고려해 맞춤형 단지 외부공간 및 주민공동시설을 계획하는 방안도 담았다.**

○ 교육(남측), 청년(동측), 녹색(북측), 문화(서측)로 주변 지역 특성을 고려해 외부공간을 4개로 나눴다.

○ 교육특화영역은 계상초와 연계해 주민들의 안전한 육아공간을 제공하고

청년특화영역은 상계역과 연계해 청년 유입을 유도하면서, 창업 등 활동 공간을 지원하고자 했다.

○ 녹색특화영역은 수락산과 연계해 친환경 관련 부대시설과 휴식공간을 배치했다. 문화특화영역은 주민 간 소통과 문화프로그램을 향유할 수 있도록 계획했다.

□ **다섯 번째, 주동 저층부 필로티 구조 및 가로변으로 열린 형태의 시설 계획을 통해 주민간 소통 · 교류가 있는 열린 주거단지를 조성하고자 했다.**

○ 전 주동을 필로티 구조로 계획해 단지 내 개방감을 높이고 주민 간 소통·교류의 장이 되는 마당으로의 접근이 편리하도록 했다. 아울러 근린생활시설도 가로변으로 열린 필로티 구조로 계획해 가로 활성화를 도모했다.

○ 또한 도시와 자연을 연결(상계역-단지 중앙광장-수락산), 도시와 도시를 연결(인접단지-단지 중앙광장-인접단지)하는 공공보행통로 2개소를 계획해 주민 소통·교류 활동을 지원할 수 있도록 했다.

□ **마지막으로, 수락산 등 주변 자연경관으로 열린 통경축과 테라스하우스 등 특화 주동 계획을 수립함으로써 주변 지역과 조화로운 도시경관을 창출하고자 했다. 특히 대상지 중앙광장을 중심으로 4개의 탑상형 주동은 특화 디자인을 통해 상징적 경관을 창출했다.**

○ 단지 북측 수락산이 위치한 이른바 '숲세권'으로 수려한 자연경관을 조망을 위해 통경축을 설정했으며 특히 수락산변으로는 테라스하우스를 포함한 중저층 주동을 두고 열린 경관이 형성될 수 있도록 했다.

○ 더불어 남측은 계상초와 연계한 '초품아' 단지로 학교와 학교 주변 저층 주거지를 고려하여 중저층 주동을 배치하였다.

○ 또한 단지 중앙에는 단지를 상징하는 랜드마크 주동을 배치해 주변에서 단지 중앙으로 들어올수록 점진적으로 높아지는 텐트형 스카이라인(△)을 계획했다.

□ 서울시는 상계5동 154-3일대 재개발 후보지의 신속통합기획안이 확정됨에 따라 정비계획 입안절차 추진을 시작으로 연내 정비계획 결정이 완료될 것으로 전망하고 있다. 또한 신속통합기획의 절차 간소화를 적용받아 도시계획위원회 수권분과위원회 및 사업시행계획의 통합심의로 사업 기간이 대폭 단축될 것으로 기대된다.

□ 조남준 서울시 도시계획국장은 “상계동 154-3일대는 도시와 자연이 만나는 입지적 장점을 최대한 활용해 주변지역과 연계하며 창의적인 경관을 창출한 사례”라며 “신속통합기획을 통해 서울 동북권 최대규모의 재개발단지를 계획함으로써 지역 일대 발전 및 활성화를 선도하는 긍정적 파급효과가 기대된다”라고 말했다.

상계5동 154-3 일대 신속통합기획 참고자료

□ 대상지 현황

○ 위　치 : 노원구 상계5동 154-3일대 (198,160.6㎡)

○ 용도지역 : 2종일반주거(7층이하), 자연녹지

○ 건축물/토지등소유자 : 859동/ 2,158세대

〈 위치도 〉

□ 신속통합기획 주요 내용

구분	용도지역	용적률	층수	세대수
현　황	2종(7층), 자연녹지	-	-	토지등소유자 2,158명
신속통합기획(안)	3종	285% 이하	최고 39층	4,300세대 내외

□ 추진경위 및 향후일정

○ `21.12.28. : 신속통합기획 후보지 선정

○ `22.09.~`23.05. : 신속통합기획 수립 (주민간담회, 주민설명회 등 병행)

○ `23.06. : 신속통합기획안 확정·통보 (서울시→자치구)

○ `23.06. ~12. : 정비계획(안) 입안절차 추진 및 정비계획 결정

〈 종합구상도 〉

1 지역주민과 함께 이용이 편리한 공원
인접한 지역특성(수락산, 상계역, 학교, 주거지 등)을 고려하여 대상지 경계부 접근이 용이한 공원조성

2 동서, 남북을 이어주는 공공보행통로 계획
남북방향 : 남측 진입공원과 북측 공원연결과 수락산 조망 고려
동서방향 : 동·서측 주거단지 및 상계역 연결과 불암산 조망 고려

3 보행과 연계한 넓은 중앙광장
공공보행통로, 단지내 보행동선 등 보행흐름과 연계하여 주민간 소통·교류의 장인 광장 조성

4 보행네트워크 및 커뮤니티 활성화
보행동선 및 생활가로변에 대응하는 커뮤니티시설 배치 및 주민 활동을 고려한 다양한 테마의 공간 계획

5 주변과 조화로운 스카이라인 형성
수락산, 저층주거지 및 학교, 인접 주거단지 높이 고려
단지 중앙광장과 함께 상징적인 경관을 위한 랜드마크 주동 계획

6 지역으로 열린 주거단지
필로티 구조 및 열린 형태의 시설계획을 통해 공유마당 조성 등 가로변 대응

〈 진입공원 조성 예시도 〉 공공보행통로와 연계한 진입공원 계획으로 단지 접근성 및 통경축 확보

〈 중앙광장 조성 예시도 〉 단지 중앙광장 계획으로 단지 주민들의 생활편의 및 소통공간 제공

〈 근린생활시설 조성 예시도 〉 생활가로변에 대응하는 열린 형태의 근린생활시설 계획